विकास नियंत्रण नियमावली-२०२२ नुसार झोपडीव्याप्त जमीनीच्या हस्तांतरणापोटी अनुज्ञेय केलेला Land TDR अदा करण्यासंदर्भात कार्यपध्दती निर्धारित करण्याबाबत

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन परिपत्रक क्रमांक : झोपुप्रा-२०२४/प्र.क्र.६६/झोपसु
मंत्रालय, मुंबई ४०००३२
दिनांक :- ०७ जून, २०२४

संदर्भ :- नगर विकास विभाग, शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८२२/२५१/प्र.क्र.०९/२०२३/नवि-१३, दिनांक ०५ डिसेंबर, २०२३

परिपत्रक

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्राकरिता नगरविकास विभागाने दि. ५ डिसेंबर, २०२३ रोजी विकास नियंत्रण नियमावली मंजूर केली आहे. सदर नियमावलीमधील नियम क्र. १४.६.११ (२) नुसार झोपडीव्याप्त जागा प्राधिकरणाला हस्तांतरित केल्यास जमीनमालकाला अशा हस्तांतरित होणा-या जागेसदर्भात दाटीवाटीच्या क्षेत्रासाठी १.५ पट व बिगर दाटीवाटीच्या क्षेत्रासाठी १ पट इतका जमीनीचा TDR (Land TDR) अनुज्ञेय केलेला आहे. मात्र, झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ अथवा गृहनिर्माण विभागाकडील मार्गदर्शक आदेश/शासन निर्णय यांमध्ये अशा जमीनीच्या TDR संदर्भात उल्लेख नाही. त्यामुळे यासंदर्भातील निकड/आवश्यकता नमूद करुन खालील प्रमाणे कार्यपध्दती प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

१ खाजगी मालकीच्या झोपडीव्याप्त जमीनींच्या विक्रीबाबत जमीनमालक व विकासक यांचेमध्ये काही प्रकरणी सहमती होत नसल्यामुळे अशा ठिकाणच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मार्गी लागत नाहीत व झोपडपट्टी अधिनियमाच्या प्रकरण V अन्वये भूसंपादन करणे हा एकमेव मार्ग शिल्लक राहतो. पुणे प्राधिकरण क्षेत्रात झोपडपट्टी अधिनियमातील तरतूदींप्रमाणे भूसंपादन प्रक्रिया पार पाडून केवळ १-२ प्रकरणे मार्गी लागली आहेत, त्यामुळे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनुज्ञेय केलेला Land TDR देऊन जमीन मालक-विकसकांच्या समन्वयाअभावी रखडलेल्या योजना मार्गी लागणे गरजेचे आहे.

२ PMC/PCMC क्षेत्रात जुन्या झोपडीव्याप्त जागांबाबत अत्त्यल्प प्रमाणात खरेदी-विक्री व्यवहार होत असल्याने, तेथील वार्षिक मूल्य तक्त्यामधील जमिनीचे दर अतिशय कमी आहेत व त्यामुळे तेथील योजनांची व्यवहार्यता कमी असल्याने विकसक जमीन मालकांशी व्यवहार करण्यास उत्सुक राहत नाहीत.

३ झोपडीव्याप्त जागांवर आरक्षणे असल्यास जमीनमालकास अशा प्रकरणी मनपाकडे हस्तांतरित करावयाच्या ३३ % किंवा ४० % क्षेत्राबाबतची कमी किंमत देऊ केल्याने, अशा जागांचे व्यवहार होत नाहीत व पर्यायाने तेथील पुनर्वसन प्रस्ताव दाखल होत नाहीत.

४ भूसंपादन प्रक्रिया दीर्घकालीन असल्याने आणि त्यामुळे जमिनीचे तातडीने हस्तांतरण शक्य होत नाही. त्याचप्रमाणे सन २०१४ च्या नियमावलीमध्ये अशा जमिनींसाठी ०.२५ इतका Land TDR तरतूद असूनही अल्प मोबदल्यामुळे अशा जमिनी प्राधिकरणाला प्राप्त होऊ शकल्या नव्हत्या.

५ प्राधिकरणाकडे अशा झोपडीव्याप्त जमीनीची मालकी प्राप्त झाल्यानंतर तेथे पुनर्वसन योजना राबवणेचे अनेक विकल्प प्राधिकरणासमोर उपलब्ध होणार असल्याने, अशा ठिकाणी पुनर्वसन प्रकल्प मार्गी लागण्यासाठी चालना मिळू शकेल.

६ राज्य शासनाच्या मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील विनियम क्र. ११. २ प्रमाणे Land TDR वितरणाबाबत तरतूदी नमूद आहेत. मात्र, झोपडपट्टी पुनवर्सन प्राधिकरणासाठी स्वतंत्र नियमावली असल्याने यासंदर्भात स्वतंत्र कार्यपध्दती प्रस्तावित केली आहे.

२. <u>**कार्यपद्धती**</u>

(१) जमिनमालक झोपडीव्याप्त जागा स्वेच्छेने प्राधिकरणास देऊ करत नसल्यास त्यासंदर्भात अधिनियमातील तरतूदींप्रमाणे भूसंपादन प्रक्रिया पार पाडण्यात येईल आणि जमिनमालक स्वेच्छेने जमिन देण्यास तयार असल्यास जमिनीचा TDR देण्याची तरतूद लागू करण्यात येईल.

(२) संबंधित जमीनमालकाने हस्तांतरित करावयाची झोपडीव्याप्त जागा झोपडयांचा बोजा वगळता निर्वेध असून या प्रकरणी कोणतीही न्यायालयीन बाब प्रलंबित नाही, याची खात्री करुन व तसे सत्यापन करुन अशी जागा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे स्वेच्छेने हस्तांतरित करण्याबाबतचा प्रस्ताव सादर करावा. जमीनमालकाने सदर हस्तांतरणाबाबत सर्व शासकीय विभागांकडील शुल्क/फी अदा करण्याची हमी द्यावी आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास कोणतेही नुकसान झाल्यास त्याची भरपाई करुन देईल असे क्षतिपूर्ती पत्र (Indemnity Bond) प्रस्तावासोबत सादर करावे. सदर क्षतिपूर्ती पत्रामध्ये जमीन मालकीशी संबंधित किंवा जमीन मोजणीशी संबंधित कोणत्याही मुद्यामुळे जर भविष्यात कोणताही विवाद उपस्थित झाला तर त्याचे निराकरण करण्याची संपूर्ण जबाबदारी जमीनमालक यांचेवर असेल.

(३) प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित करावयाच्या जागेवर झोपडपट्टी घोषीत आहे किंवा झोपडपट्टी सदृष्य परिस्थिती आहे याबाबत पडताळणी करण्यात येऊन असे क्षेत्र झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३ (क) नूसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषीत केलेले असावे. प्रस्तावातील जमिनीपैकी किमान ५० % पेक्षा जास्त जमिनीवर झोपडपट्टी क्षेत्र असावे आणि योजना क्षेत्रासाठी पोहोच रस्ता असावा. अशा जागेवर मंजूर विकास आराखडयाप्रमाणे अनुज्ञेय असलेला वापर विचारात घेऊन त्या ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवणेबाबतची बाब प्राधिकरण स्तरावर पडताळून पहावी.

(४) जमिनमालकाने अशा जमीनीसंदर्भात शासकीय मोजणी फी भरुन संबंधित भूमापन अधिका-यांकडून मोजणी करुन घ्यावी व मोजणीअंती निदर्शनास आलेल्या घोषीत क्षेत्राची नोंदणीकृत वास्तुविशारदाकडून परिगणना करुन घ्यावी. सदर नकाशाच्या आधारे जमीनमालकामार्फत/ प्राधिकरणामार्फत झोपडयांचा तपशील दर्शवणारा सुयोग्य स्केलमधील कॅडेस्ट्रल मॅप तयार करण्यात येईल.

(५) जमीनमालकाने प्राधिकरण वरिष्ठ वकिलांकडून अशा जागेच्या मालकी हक्काबाबत कायदेशीर तपास अहवाल (Legal Search Report) सादर करावा. अशा अभिप्रायामध्ये हस्तांतरित करावयाच्या जागेचे संदर्भात प्राधिकरणाच्या लाभात प्रस्तावित केलेल्या हस्तांतरण प्रक्रियेस कोणतीही बाधा नसल्याचे व त्यासाठी सर्व हितसंबंधितांची संमती असल्याचे आणि मिळकतीसंदर्भात कोणतीही न्यायालयीन बाब प्रलंबित नसल्याचे प्रमाणित केलेले असावे. हस्तांतरित करावयाच्या जागेचे संदर्भात सन १९४८ पासूनचे

महसूली तसेच भूमापन खात्याकडील अभिलेख याची पडताळणी करुन हस्तांतरित करावयाच्या जागेची चतु:सीमा व मालकी हक्क यासंदर्भात अहवालामध्ये व्यवस्थित पडताळणी केलेली असावी.

अविभक्त हिश्श्यातील जमीनीबाबत सह हिस्सेदारांची संमती नसेल तर अशी जमीन प्राधिकरणाने हस्तांतरित करुन न घेता अशा प्रकरणी भूसंपादनाचा विचार करण्यात येईल.

(६) वरीलप्रमाणे कार्यवाही झाल्यानंतर प्रस्तावानुसार हस्तांतरित करावयाच्या जमीनीचे क्षेत्र, जमीनीची मालकी, सहहिस्सेदारांची संमती, जमीनीची विकसन क्षमता, जमिनीचा वार्षीक मूल्य तक्त्यामधील दर तसेच जमीनीवर राबवण्याच्या पुनर्वसन योजनेची शक्यता आदी सर्व अनुषंगीक बाबींची झो. पु. प्राधिकरण स्तरावर पडताळणी करावी. त्यानंतर अशा जमीनीच्या हस्तांतरणासंदर्भात प्रकरणनिहाय प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाकडे मान्यतेस पाठवावा.

(७) शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाची प्रस्तावास मान्यता प्राप्त झाल्यानंतर, प्राधिकरण स्तरावर तत्वत: मान्यतेचे आदेश पारित करुन जमीन मालकास तसे कळवावे. त्यानंतर जमीन मालकाने शासकीय मोजणीनुसार अशा झोपडीव्याप्त जमिनीचे सीमांकन करुन प्रत्येक कोप-यावर हद्दीच्या निशाण्या उभाराव्यात. प्राधिकरण स्तरावर अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नुसार अधिसूचीत जागेच्या Land TDR च्या मोबदल्यात हस्तांतरण प्रकरणी दस्तऐवज तयार करुन त्यामध्ये खालील बाबींची नोंद करावी.

(a) कलम ३ (क) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषीत केलेल्या आदेशाचा तपशील

(b) जमीनीच्या मालकी हक्काबाबतचा तपशील,अधिकार अभिलेख, प्रस्तावित क्षेत्र, चतु:सीमा, आरक्षण, मोजणी नकाशा व भूमापन तपशील, मूल्यांकन, इत्यादी.

(c) कायदेशीर तपास अहवाल

(d) हस्तांतरणास शासन मान्यता प्राप्त झाली असल्याचा तपशील व प्रस्तावास मान्यतेसंदर्भातील आदेशाची प्रत

(e) जमीनीचा ताबा हस्तांतरणाबाबतचा तपशील जमीनमालकाच्या स्वखर्चाने हस्तांतरित दस्तऐवजांची निबंधक कार्यालयात नोंदणी झाल्यानंतर, अधिकार अभिलेखात प्राधिकरणाचे नाव दाखल झाल्यानंतर, जमीनीची हस्तांतरण प्रक्रिया पूर्ण होईल.

(८) अशा प्रकारे अधिनियमाच्या कलम ३ (क) नूसार अधिसूचीत जमिन, कोणताही आर्थिक मोबदला न देता तसेच बोजाविरहित (झोपडयांच्या बोजा वगळता) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या लाभात हस्तांतरित केल्यानंतर व प्राधिकरणाचे नाव अधिकार अभिलेखात दाखल झाल्यानंतर, शासनाच्या नगर विकास विभागाच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमधील विनियम क्र. १४.६.११.(२) नुसार अनुज्ञेय असलेला १०० % Land TDR जमीनमालकास देय होईल. झो.पु. प्राधिकरणामार्फत संबंधित जमीन मालकांच्या नावे Land TDR वितरित केल्यासंदर्भात पत्र द्यावे व त्यामध्ये अशा जागेसंदर्भात नोंदणी व मुद्रांक विभागाकडील वार्षिक मूल्य तक्त्याप्रमाणे परिगणित होणारी (Annual Statement of Rates) मूल्यांकन रक्कम नमूद करावी.

(९) उपरोक्तप्रमाणे झो.पु.प्राधिकरणामार्फत शासन मान्यतेप्रमाणे वितरित झालेल्या स्लम टीडीआर संदर्भात मनपा स्तरावर Development Right Certificate (DRC) दिले जाऊन विनियोग केला जाईल. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील अन्य हस्तांतरणीय विकसन हक्काप्रमाणे प्राधिकरण स्तरावर TDR Generation होईल तर मनपा स्तरावर DRC Utilization होईल.

(१०) प्राधिकरणाच्या लाभात हस्तांतरित झालेल्या झोपडीव्याप्त जागेची मालकी शासकीय होत असल्याने, शासकीय जमीनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवण्यासंदर्भातील सर्व तरतूदी व सर्व शुल्क अशा जमिनींसाठी लागू होतील. प्राधिकरणामार्फत अशा हस्तांतरित झालेल्या जागेचे संरक्षण करण्याबाबतच्या उपाययोजना आखण्यात येतील आणि अशा जागांवर प्रचलित नियमावलीनुसार पुनर्वसन प्रस्ताव राबविण्यात येतील. झो.पु.प्राधिकरणाने संपूर्ण जागेचा Land TDR दिला असल्याने, मनपाने अशा जागेपैकी आरक्षणासाठी निर्धारित केलेली जागा ताब्यात घेतली तरी मनपा स्तरावर Land TDR देय होणार नाही.

(११) जमीनमालक जर स्वत:च विकसक असेल व त्याने विहित पध्दतीने पुनर्वसनाचा प्रस्ताव सादर केला तर जमीनमालक या क्षमतेत अशा विकसकाला स्वतंत्र Land TDR अनुज्ञेय होणार नाही. कारण विकसकाला R फॅक्टरनुसार अनुज्ञेय करण्यात येणा-या प्रोत्साहनात्मक क्षेत्रामध्ये जमीन दराचा समावेश असतो.

(१२) विकास नियंत्रण नियमावली मधील नियम क्र.१४.६.१६ (२) नुसार स्थलांतरणाने पुनर्वसन करण्यासाठी रिक्त जागा हस्तांतरित केल्यास अशा प्रकरणी सुध्दा Land TDR अनुज्ञेय आहे. SI Zone, EWS/MHADA, Housing for Dishoused, High Density Housing अशा प्रकारचे झोन/आरक्षण नमूद असलेल्या निर्वेध व रिक्त जमीनी प्राधिकरणाला उपलब्ध झाल्यास, तेथे संक्रमण शिबीर/झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवण्यासाठी Land TDR अनुज्ञेय करुन अशी जागा प्राधिकरणाच्या लाभात हस्तांतरित करण्यासाठी वरील नमूद कार्यपध्दती लागू करण्यात यावी. मात्र अशा प्रकरणी खुली व रिक्त जागा हस्तांतरित होत असल्याने परि.७ मधील नमूद हद्दींच्या निशाण्यांऐवजी जमीनमालकाने संरक्षक भिंत उभारुन द्यावी.

३. सदर परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेत स्थळावर उपलब्ध करण्यात आले असून त्याचा संगणक संकेतांक २०२४०६०७१४४२५५३००९ असा आहे. हे परिपत्रक डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

DURGAPRASAD POCHAYYA MYLAWARAM

Digitally signed by DURGAPRASAD POCHAYYA MYLAWARAM
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=HOUSING DEPARTMENT, 2.5.4.20=f4fd0ac26ad2a365a8e829907c5e76b911fed9b1b9e48cc2854c4b8a14b0d70c, postalCode=400032, st=Maharashtra, serialNumber=BEFBB0AE84804C4DA8D35ABF2195EBB1DC727DE9B0A094BEA77F4CA6BE5965DB, cn=DURGAPRASAD POCHAYYA MYLAWARAM
Date: 2024.06.10 15:02:15 +05'30'

(दुर्गाप्रसाद मैलावरम)
अवर सचिव,महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा. राज्यपाल यांचे सचिव
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव व सचिव
३. मा. उप मुख्यमंत्री (गृह) यांचे अपर मुख्य सचिव व सचिव
४. मा. उप मुख्यमंत्री (वित्त) यांचे अपर मुख्य सचिव व सचिव
५. मा. मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव
६. मा. सभापती, विधान परिषद/मा. अध्यक्ष, विधानसभा
७. मा. विरोधी पक्षनेता, विधान परिषद/मा. विरोधी पक्षनेता, विधानसभा
८. मा. सर्व विधानसभा आणि विधान परिषद सदस्य
९. मा. मुख्य सचिवांचे सह सचिव

१०. शासनाचे सर्व अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव.
११. आयुक्त, पुणे महानगरपालिका, पुणे
१२. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे
१३. जिल्हाधिकारी, जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे
१४. निवडनस्ती